COMMUNE DE GABIAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

02 - PADD

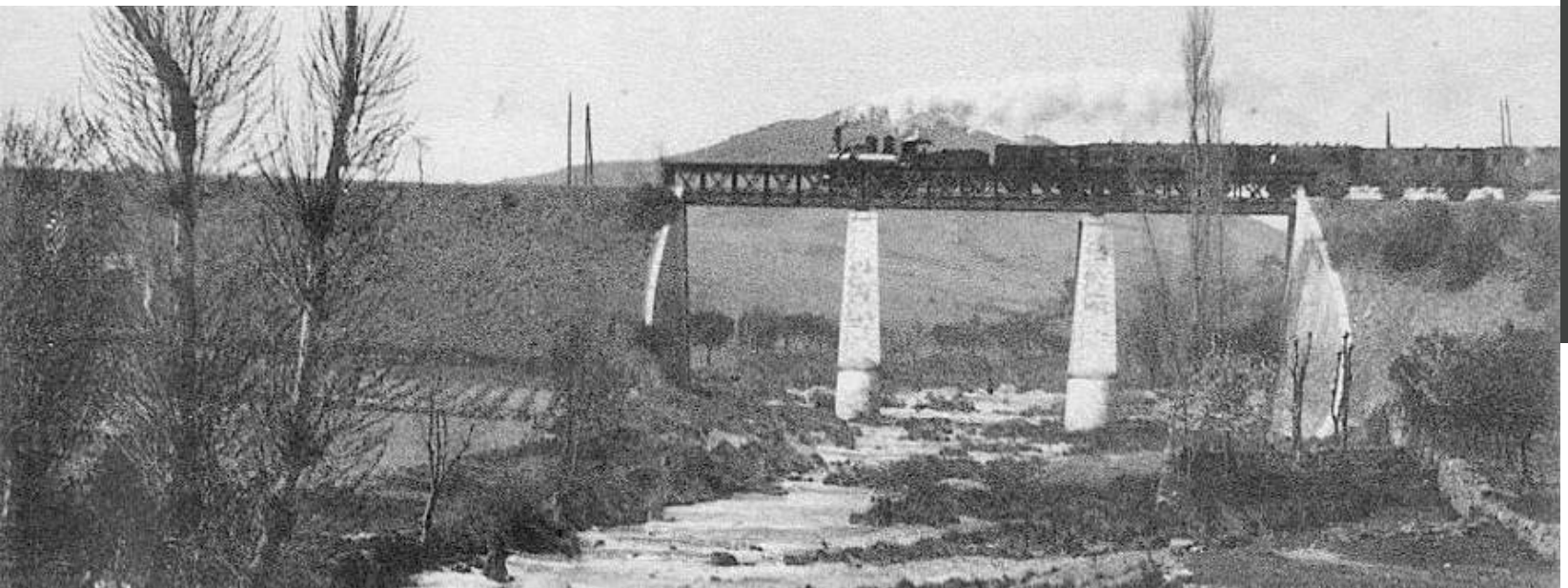
Modification n°2

Élaboration du PLU approuvée par DCM du 06 juillet 2009

Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du 22 octobre 2010

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 07 avril 2015

Modification simplifiée n°2 approuvée par DCC du 20 mai 2019



URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

PREMIERE REVISION SIMPLIFIÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4-Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE GABIAN

novembre 2010

DLM Associés
58 avenue Georges Clémenceau
34 000 MONTPELLIER
☎ : 04-99-74-29-30
: 04-99-74-29-31

Mairie de GABIAN
5, route de Roujan
34 320 Gabian
☎ : 04-67-246-518
: 04-67-248-320

DLM architectesurbanistes

GABIAN

DCM prescrivant la première révision simplifiée le 18 janvier 2010

DCM approuvant la première révision simplifiée le 22/10/2010

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

COMMUNE DE GABIAN

Un développement en adéquation avec le patrimoine naturel et bâti

Le projet communal permet de répondre à

- un traitement des entrées de ville,
- un traitement paysager,
- l'aménagement de la RD 13,
- une mise en valeur du patrimoine bâti,
- respect des zones inondables,
- la maîtrise la consommation foncière,

Le traitement des entrées de ville

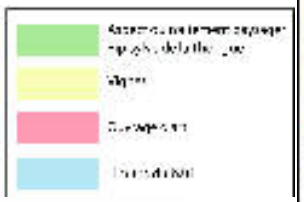
Les entrées de ville structurées

Traitement paysager et structuration par le bâti

Structuration par le bâti et la ripisylve de la Thongue

ENTREE DE VILLE ROUJAN - GABIAN

Les traitements paysager et bâti structurent les entrées de ville.
Le paysage est structuré et on dispose d'éléments visuels importants tels que la ripisylve ou le pont SNCF.
L'entrée de Roujan est certainement la mieux séquencée, bien que les traitements urbanistique et paysager du secteur de la cave coopérative restent la priorité



ENTREE DE VILLE BEDARIEUX - GABIAN

Aspect paysager naturel homogène

ENTREE DE VILLE MAGALAS - GABIAN RD 174

Les entrées de ville structurées

Projet d'aménagement et de développement touristique et économique pour structurer l'entrée de ville en provenance de Roujan, sur le site de l'actuel terrain de jeux et de la cave

Les entrées de ville à traiter

ENTREE DE VILLE POUZOLLES - GABIAN

Conception DLM Architectes - JK Novembre 2005

Discontinuité de bâti

Dents creuses

Zone verte à préserver

ENTREE DE VILLE FOUZILHON - GABIAN

CHEMIN DE PETROLE

Conception DLM Architectes - JK Novembre 2005

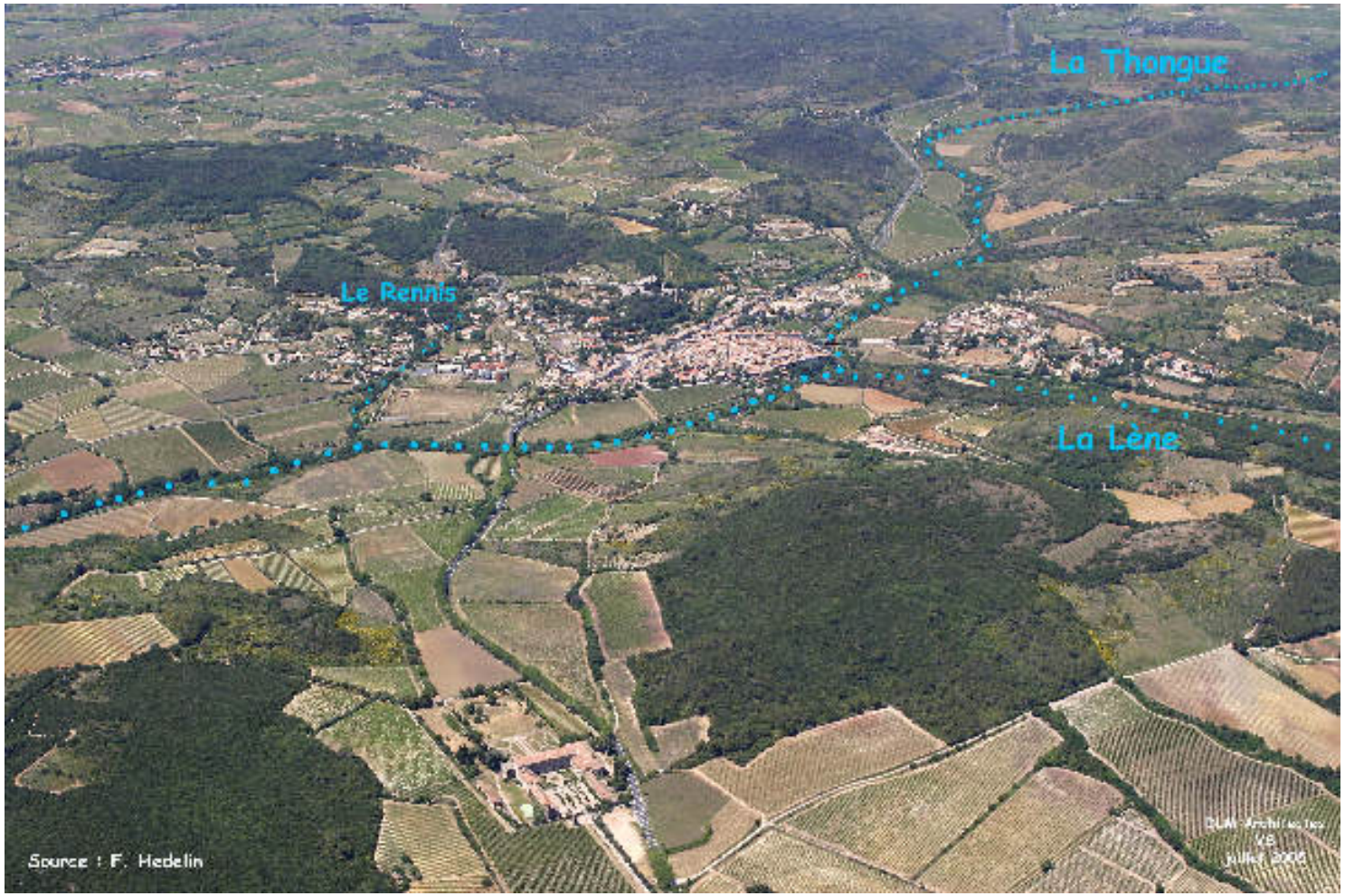
ENTREE DE VILLE MONTESQUIEU - GABIAN

Conception DLM Architectes - JK Novembre 2005

Les entrées de ville sont déstructurées et désorganisées. Les limites du bâti sont floues.
Etablir des éléments visuels paysagers ou urbains forts doit permettre à la ville de marquer son identité.
Une re-densification du bâti permettrait de rationaliser le coût de fonctionnement et d' entretien des réseaux

Le traitement paysager

Il concerne la ripisylve de la Thongue. Il est important de préserver ce milieu de toute pollution. Pour cela, le respect des périmètres de protection et des servitudes existants et à venir est nécessaire dans le cadre des aménagements prévus.



Ces espaces naturels sont à préserver et à protéger dans le cadre du développement du village.

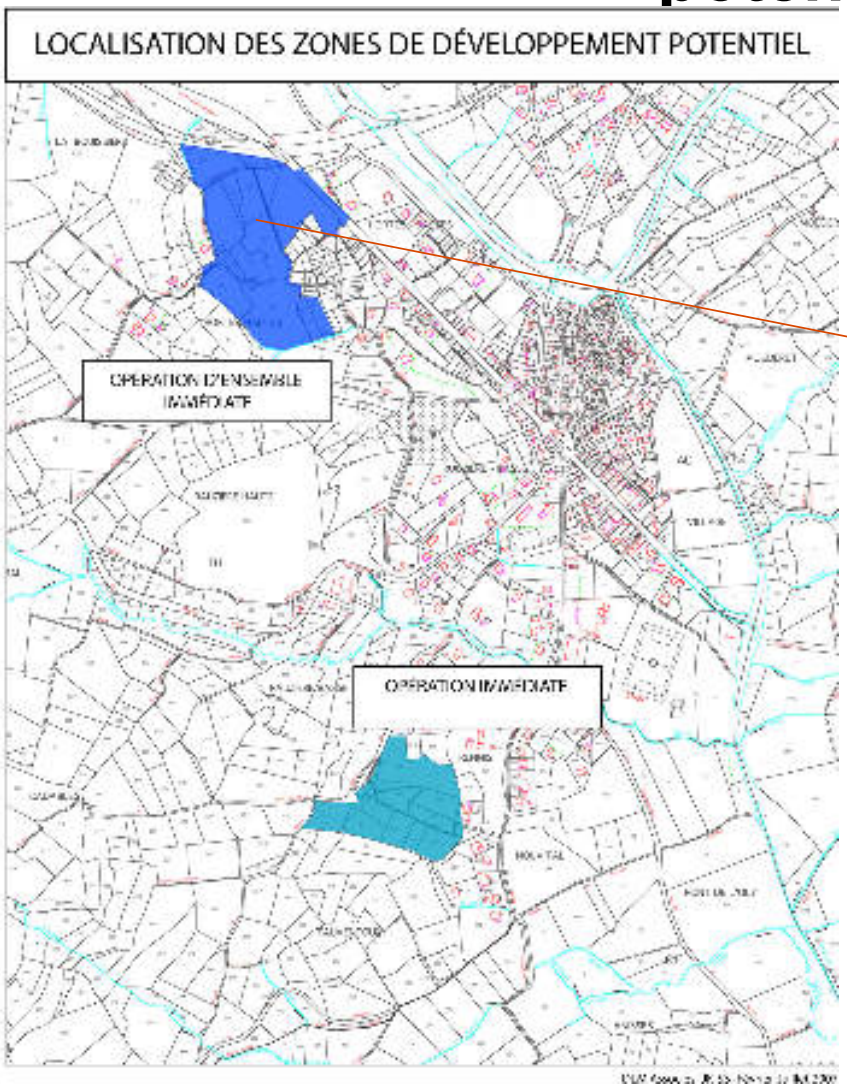
La ripisylve en bordure de village

La zone verte du quartier de la gare

LE SUD DU VILLAGE, UNE ZONE A TRAITER EN PRIORITE

Le sud du village est soumis à une très forte consommation d'espace, il sera nécessaire d'agir sur la réduction des dents creuses et travailler sur un marquage plus franc des franges urbaines. Le secteur cave coopérative doit faire l'objet d'une requalification ave un projet structurant de développement touristique et économique.

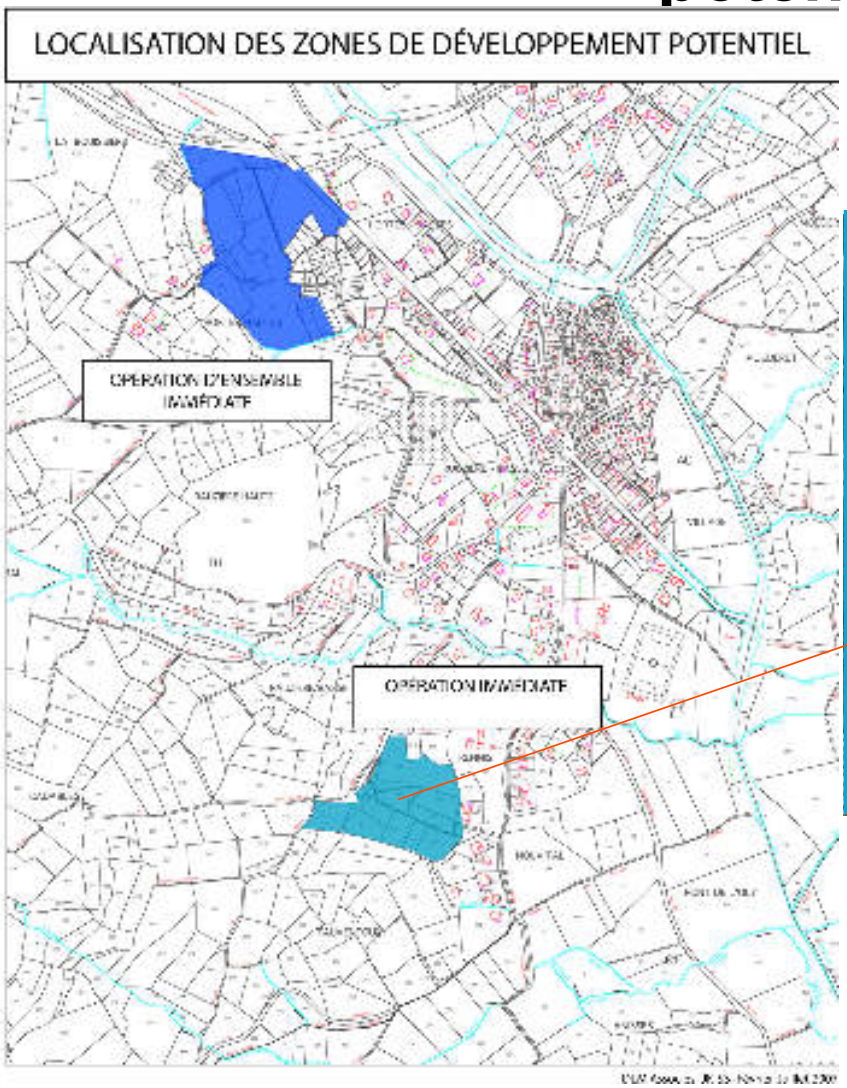
Localisation des zones de développement potentiel (projet 3)



Les Horts Hautes
Opération d'ensemble immédiate

La future ZAC des *Horts Hautes* comptera environ 100 logements et créera un apport de population
d'environ 230 habitants.

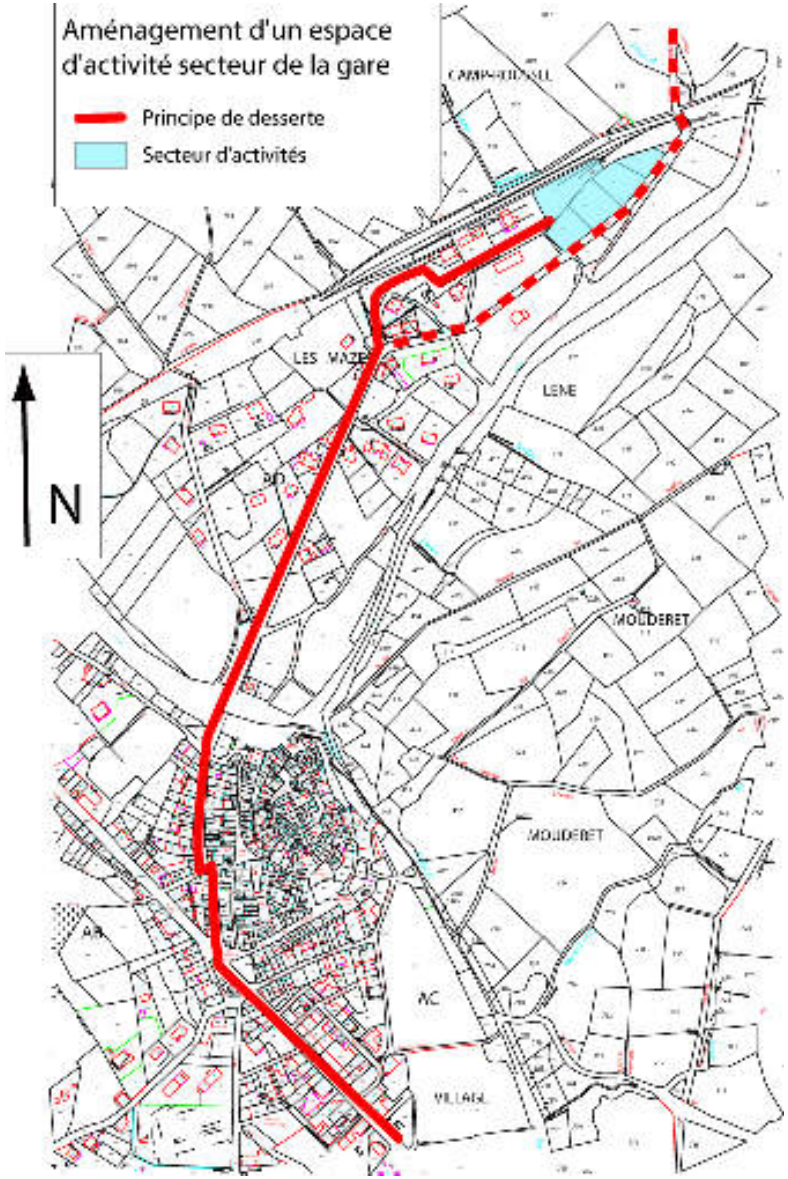
Localisation des zones de développement potentiel (projet 3)



Fauventoux Rennis
Opération d'ensemble environ 10 à 20 logements

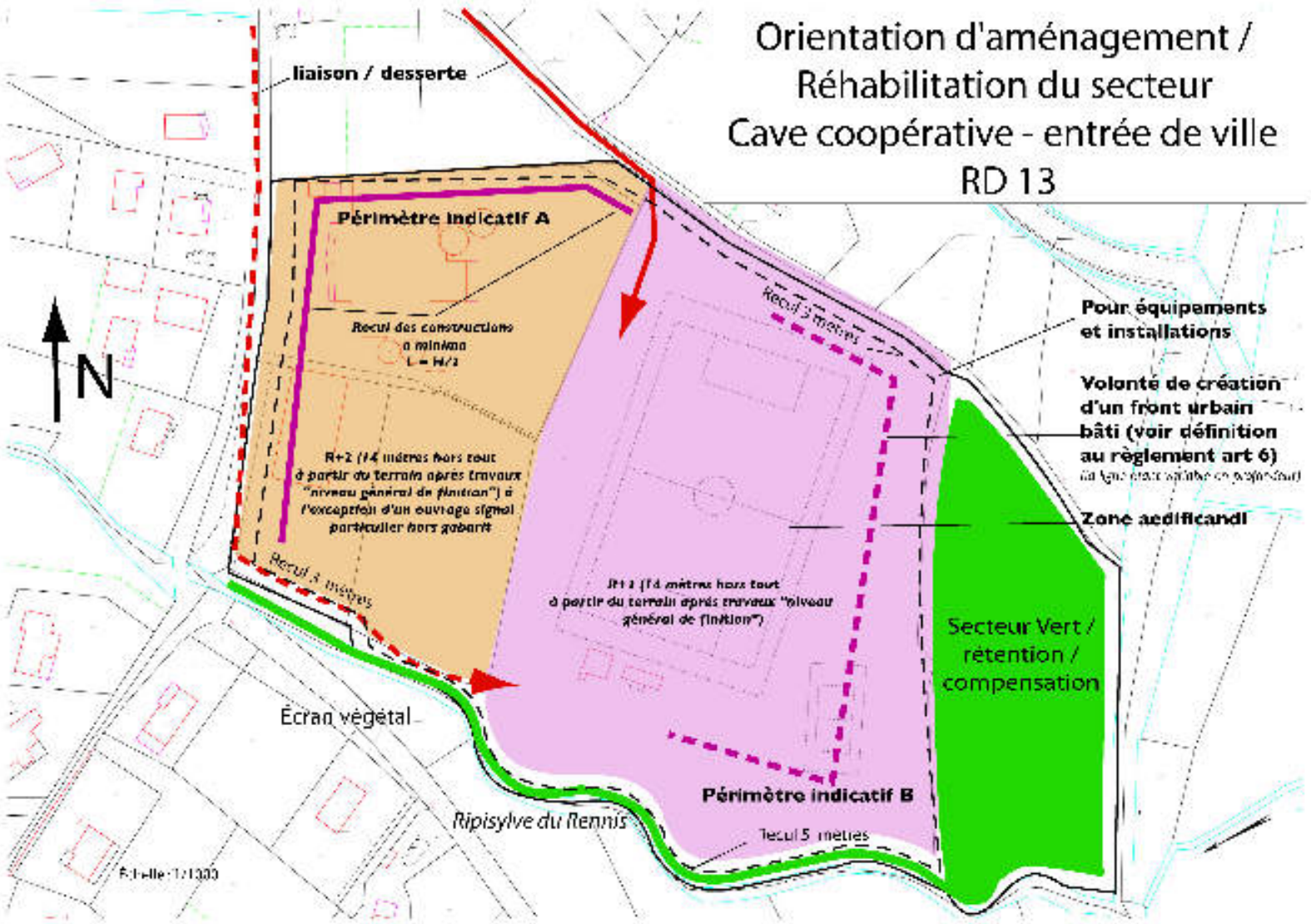
Apport de population estimé à 20 à 40 habitants
Forte présence de noyaux durs (déjà construits)

Localisation des zones de développement potentiel activités artisanales

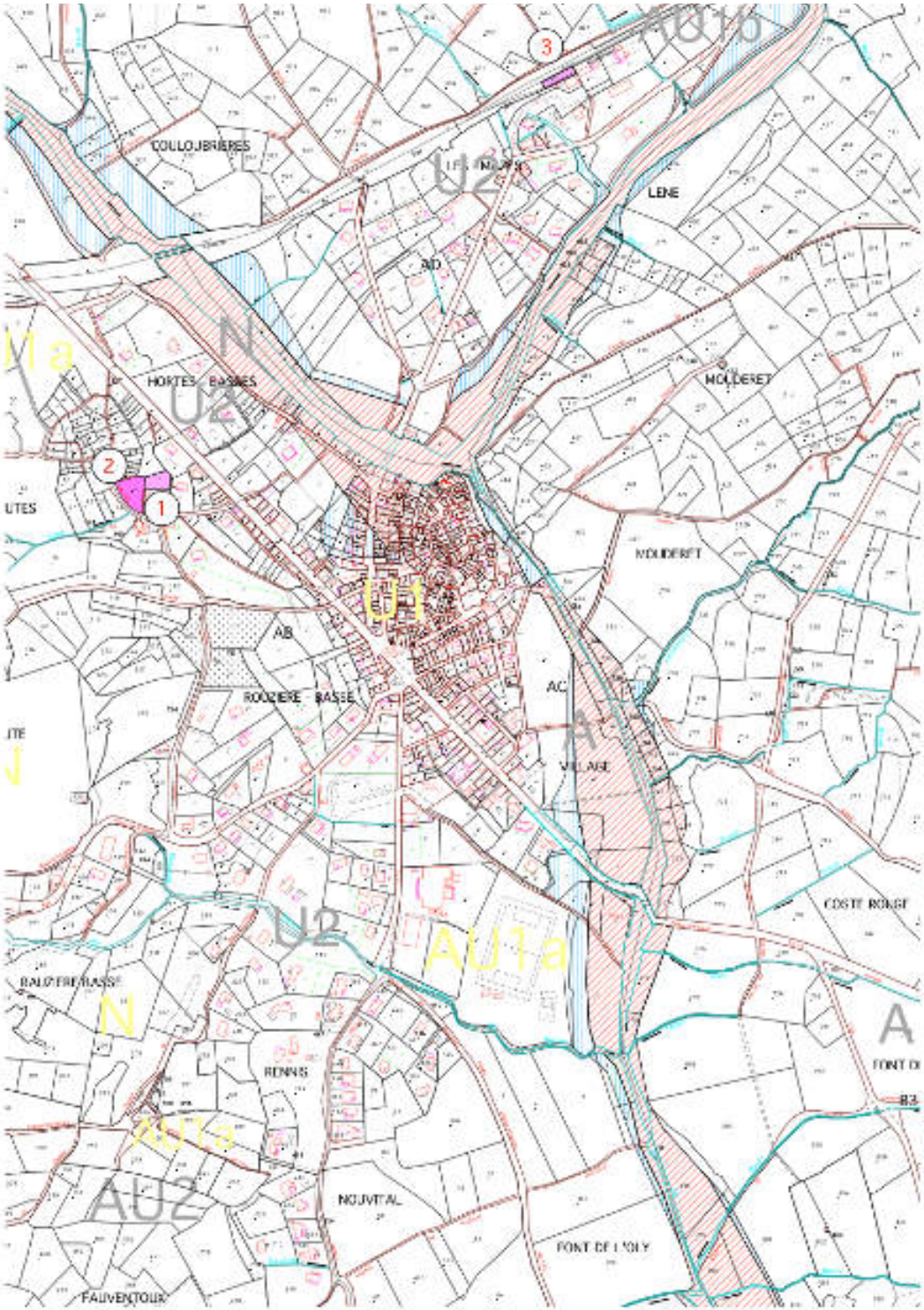


Secteur gare : ouverture de quelques parcelles à de l'activité artisanale ou économique locale

Localisation des zones de développement potentiel
Requalification de l'entrée de ville route de Roujan



RISQUE INONDATION



La traversée de Gabian par la RD13

La traversée de Gabian par la RD 13

Elle est problématique à plusieurs égards:

Vitesse excessive, manque de sécurité des cheminements piétons et des traversées, organisation anarchique du stationnement, mauvais fonctionnement des carrefours

La traversée de Gabian par la RD 13

L'enjeu du réaménagement de la RD 13 est de redonner à Gabian la fonction de lieu de vie.

Recréer un lieu de centralité et faire en sorte que la traversée du village lui apporte une valeur fonctionnelle et affective.

Traitement du flux de circulation.

La mise en valeur du patrimoine bâti

Un héritage : le patrimoine historique

Centre historique à conserver, à restaurer

Caractère rural à conserver

A partir d'un réservoir, un chapelet de 7 moulins est encore visible le long du chemin des moulins. Propriété des évêques, Ils étaient 5 à fonctionner à la fin du XVIII° siècle. Les plus anciens
d'entre eux sont mentionnés dès le XII° siècle. Ce patrimoine technique peu étudié semble être rare et du plus haut intérêt.

Les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain lutte contre la consommation foncière

- Les attendus des lois Engagements National pour l'Environnement et Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové sont forts

- Le PLU doit fixer tous les moyens nécessaires pour parvenir un encadrement de son urbanisation favorisant la reconstruction du tissu existant, l'encadrement de l'étalement urbain

- Dans ce cadre le PLU doit également se rendre compatible avec les dispositions du document d'orientations générales ou document d'orientations d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale

- Le PADD prévoit un encadrement paysager du territoire (Thongue et sa ripisylve), traitement des entrées de ville, voie ferrée

- Poursuivre le rythme de comblement des dents creuses et espaces de sous-densité

- Accompagner les projets de développement de la ZAC des Moulins, Rennis / Fauventoux et le réinvestissement de la cave coopérative
  - La ZAC a un périmètre défini approuvé (dossier de création approuvé) : 100 logements environ
  - Le Rennis : 20 logements environ
  - La cave coopérative : opération touristique en lien avec le Prieuré de Cassan

- En termes d'objectifs de croissance démographique l'horizon du PLU vise :
  - 120 logements pour les zones AU
  - 40 logements en réinvestissement

- En termes de consommation foncière
  - Hortes hautes ZAC des Moulins) 5,2 ha + 0,4 ha
  - Rennis 2,5 ha
  - Gare (activités économiques) 0,5 ha
  - Cave coopérative (tourisme) 4,7 ha